



Dato: 18. januar 2023  
Sagsnr.: bedes anført ved fremtidig korrespondance

**Sagsadresse: Hindballevej**

**Lejere:**

**Lejerrepræsentant:**

**Udlejer:**

**Twist om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning**

Lejernes Landsorganisation har den 22. november 2022 indbragt en tvist om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle tvisten, jf. lejelovens § 190 og § 114.

Huslejenævnet har truffet følgende

#### **AFGØRELSE:**

**Allerede fordi det ikke kan dokumenteres, at der er udarbejdet en indflytningsrapport ved lejemålets start, er udlejers krav på istandsættelse efter lejelovens § 187 stk. 1 bortfaldet, jf. lejelovens § 90 stk. 3.**

**Inden 1. marts 2023 skal udlejer tilbagebetale lejers restdepositum kr. 19.357,52**

**Beløbet forrentes, jf. renteloven.**

**Manglende betaling inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond, jf. Lov om Boligforhold § 22 stk. 1.**

#### **SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:**

Lejemålet er påbegyndt den 15. juli 2017 og fraflyttet den 30. marts 2022.

Udlejer forestår udlejning af mere end et boliglejemål.

Det fremgår af lejekontraktens § 7 at lejemålets stand konstateres ved et indflytningssyn. Lejer bestrider at der har været afholdt et indflytningssyn/ er udarbejdet en indflytningsrapport.

Udlejer oplyser, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen og at der blev afholdt et indflytningssyn. Indflytningsrapporten er imidlertid gået tabt, formentlig i forbindelse med en brand ultimo 2020.

Det er en formel betingelse at en udlejer, der forestår udlejning af mere end et boliglejemål og som ønsker at afkræve lejer udgifter til istandsættelse skal udarbejde og udlevere en indflytningsrapport.

Mod lejers protest kan udlejer ikke dokumentere, at der er afholdt indflytningsyn/udleveret indflytningsrapport.

Udlejers krav på istandsættelse, jf. lejelovens § 181 stk. 1 og opgjort til kr. 24.231,25 er derfor bortfaldet, jf. lejelovens § 90 stk. 3.

Udlejers depositumafregning udvisende kr. 4.873,73 i udlejers favør skal således korrigeres med kr. 24.231,25 i lejers favør.

Lejers tilbagebetalingskrav (restdepositum) udgør herefter 19.357,52.

#### **BEMÆRKNINGER:**

I overensstemmelse med lejelovens § 194 orienterer udlejer i anonymiseret form beboerrepræsentationen/lejerne om indholdet i endelige huslejenævnsafgørelser, der giver en lejer helt eller delvis medhold.

Til brug for sager om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme, jf. Lov om Boligforhold kapitel 4, indberetter huslejenævnene oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet, til Grundejerns Investeringsfond, når de bliver gjort opmærksomme herpå.

#### **KLAGEVEJLEDNING:**

Hver af parterne kan inden 4 uger efter modtagelse af denne afgørelse indbringe den for Boligretten, Domhuset, Albanigade 28, 5000 Odense C. Indbringelse for Boligretten sker ved udtagelse af stævning og kan ikke ske ved henvendelse til nævnet.

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck  
Formand